



Die Darstellung des Ursprungsplanes Nr. 01 'Steinland' wird in die Planzeichnung der 3. Änderung nachrichtlich übernommen, da sie zum Verständnis der Bebauungsplanänderung notwendig ist.

Stadt Hann. Münden  
 Gemarkung Volkmarshausen  
 Flur 3  
 Maßstab 1 : 1.000

Es wird beantragt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Göttingen, den ..... Katasteramt Göttingen  
 Im Auftrag

### 1 Zeichnerische Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
  - GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
  - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 5 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; öffentliche Parkfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
  - Elektrizität
- Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
  - Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)
  - Flächen für Land- oder Forstwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 25 a) u) und Abs.6 BauGB)
  - Erhaltung; Baum
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Beispiel/Erläuterung der Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	GE	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,6 GFZ 1,2	Baumassenzahl
maximale Gebäudehöhe	max H 21,0 BMZ 8,0	

Planverfasser im Auftrag des Verwaltungsausschusses der Stadt Hann. Münden

Ingenieurbüro Christoph Henke  
 Ökologische Bau- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21-37/12 Wizenhausen - Tel.: 05542/920310  
 Fax: 05542/920309 - Email: info@planung-henke.de

### Verfahrensvermerke

**Präambel**  
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Hann. Münden die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 'Steinland' im Ortsteil Volkmarshausen, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung mit örtl. Bauvorschriften beschlossen.

Hann. Münden, den ..... Bürgermeister .....

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 'Steinland', im Ortsteil Volkmarshausen, gem. § 2 (1) BauGB am ..... beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom ..... bis zum ..... durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Äußerung aufgefordert worden.

Die Anhörung des Ortsteils Volkmarshausen erfolgte in einer öffentlichen Sitzung am .....

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 01 'Steinland' mit örtl. Bauvorschriften im Ortsteil Volkmarshausen zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung inkl. örtlicher Bauvorschriften hat gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am ..... ortsfest mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der Rat der Stadt Hann. Münden hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 'Steinland', im Ortsteil Volkmarshausen einschlt. örtl. Bauvorschriften, am ..... als Satzung und die Begründung beschlossen.

Hann. Münden, den ..... Bürgermeister .....

Die Bebauungsplanänderung ist am ..... gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 'Steinland', im Ortsteil Volkmarshausen mit örtlichen Bauvorschriften, rechtsverbindlich.

Hann. Münden, den ..... Bürgermeister .....

**Verletzung von Vorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, Verletzungen von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 'Steinland' inkl. örtlicher Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Hann. Münden, den ..... Bürgermeister .....

**BauGB:** Baugesetzbuch vom 23.09.2004 BGBl. I S. 2414 in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

**PlanzV 90:** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung.

**NBauO:** Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

**NKommVG:** Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz vom 17. Dezember 2010 (NasGVBl. S. 576) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

- ### 2 Textliche Festsetzungen
- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8 und 9 BauNVO)  
 Die Regelungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 'Steinland' zum Ausschluss von Vergnügungststätten und zur Steuerung des Einzelhandels gelten fort.
- GI 1 und GI 2 - Industriegebiet**  
**GE - Gewerbegebiet**
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 sowie § 18 BauNVO)  
 (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im **GI 1** durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und einer Baumassenzahl von 4,0 festgesetzt.  
 (2) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im **GI 2** durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und einer Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 10,0 m bzw. 21,0 m festgesetzt.  
 (3) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im **GE** durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.  
 (4) Als Bezugsfläche für die Festsetzung der Gebäudehöhe für das **GI 2** wird die Oberkante Fertigfußboden der Halle Knüppel/Bestand von 136,32m iNN festgesetzt.  
 (5) Einzelne, untergeordnete technische Anlagen, wie z.B. Aufzugsschächte, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen etc. können ausnahmsweise die festgesetzte Höhe um max. 3m überschreiten.
- 2.3 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und 21 BauGB)  
 (1) Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.
- 2.4 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)  
 (1) Zur Durchgrünung des Gewerbe- und Industriegebietes sind mindestens 20% der nicht überbauten Flächen als Grünfläche anzulegen.  
 (2) Zur Eingrünung des Gewerbe- und Industriegebietes sind pro 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Baum oder alternativ 3 Sträucher gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.  
 (3) Die Eigentümer der Grundstücke sind verpflichtet, gepflanzte Bäume sowie gärtnerisch zu pflegenden Flächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die zu pflanzenden Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern (vgl. DIN 18916).  
 (4) Die Anpflanzungen sind spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.  
 (5) Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nach Maßgabe der Festsetzungen 2.4 (1) und (2) standortgerechte heimische Pflanzenarten gemäß folgender Pflanzliste zu verwenden:
- Gehölzliste als Empfehlung für die Bepflanzung des Plangebietes**
- Bäume I. Ordnung (Großbäume; Pflanzgröße Hochstämme STU mind. 12-14, 3xv mB)**
- |              |                  |               |                     |
|--------------|------------------|---------------|---------------------|
| Spitzahorn   | Acer platanoides | Bergahorn     | Acer pseudoplatanus |
| Stieleiche   | Quercus robur    | Traubeneiche  | Quercus petraea     |
| Winter-Linde | Tilia cordata    | Vogel-Kirsche | Prunus avium        |
- Eiche**  
 Fraxinus excelsior
- Kleinbäume/Sträucher (Pflanzgröße: mind. 100-150, 3xv mB)**
- |                |                  |            |                    |
|----------------|------------------|------------|--------------------|
| Eberesche      | Sorbus aucuparia | Feldahorn  | Acer campestre     |
| Hainbuche      | Carpinus betulus | Südkirsche | Prunus avium       |
| Traubenkirsche | Prunus padus     | Weißdorn   | Crataegus monogyna |
| Salweide       | Salix caprea     |            |                    |
- sowie alle vorzugsweise alten Obstbaumsorten
- Sträucher (Pflanzgröße 60-100, 2xv)**
- |                   |                  |                 |                 |
|-------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Weißer Hartriegel | Cornus alba      | Gem. Schneeball | Viburnum opulus |
| Haselnuß          | Corylus avellana | Holunder        | Sambucus nigra  |
| Hundsrose         | Rosa canina      | Kornelkirsche   | Cornus mas      |
| Schlehe           | Prunus spinosa   |                 |                 |
- Kletterpflanzen**
- |                   |                            |               |                                   |
|-------------------|----------------------------|---------------|-----------------------------------|
| Blauregen         | Wisteria sinensis (K)      | Efeu          | Hedera helix                      |
| Immergr. Gelblb.  | Lonicera henry (K)         | Waldrebe      | Clematis montana rub.             |
| Kletter-Hortensie | Hydrangea petiolaris       | Waldgelbblatt | Lonicera periclymenum (K)Waldrebe |
| Wilder Wein       | Parthenocissus quinquefol. | Knöterich     | Polygonum aubertii (K)            |

- ### 3 Örtliche Bauvorschriften
- 3.1 Gestaltung der Außenwände, Mauern und Dachflächen  
 (1) Glänzende bzw. reflektierende Materialien sind an der Außenhaut von Fassaden und Dächern unzulässig. Ausnahmen können zur Gewinnung erneuerbarer Energie (z. B. Solaranlagen) gestattet werden.  
 (2) Gebäude oder Gebäudeabschnitte mit einer Länge von 50m und mehr sind alle 20m mit einem Farbstreifen oder einem Rankerüst mit Bepflanzung (s. Gehölzliste) zu gliedern.
- 3.2 Werbeanlagen  
 (1) Fluoreszierende Werbeanlagen sind unzulässig.  
 (2) Bewegte Leuchtwerbung ist unzulässig.  
 (3) Freistehende Werbeanlagen und einzeln stehende Werbepylonen dürfen eine Höhe von 10 m nicht überschreiten. Fahnenmasten dürfen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 10m errichtet werden.  
 (4) Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 3.3 Ordnungswidrigkeit  
 Ordnungswidrig handelt gem. § 80 (3) NBauO, wer als Bauehr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften gem. Festsetzung 3.1 entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- € geahndet werden.

- ### 4 Hinweise
- 4.1 **Tollhebung des Bebauungsplanes und Regelungen der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 01 'Steinland'**  
 Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 'Steinland' der Stadt Hann. Münden ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 01 'Steinland' im OT Volkmarshausen. Die Regelungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 'Steinland' zum Ausschluss von Vergnügungststätten und zur Steuerung des Einzelhandels gelten fort.
- 4.2 **Altlasten Bodenschutz**  
 Sollten sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ergeben, so ist das Umweltamt des Landkreises Göttingen unverzüglich zu informieren.
- 4.3 **Bodendenkmäler**  
 Hinweise auf archäologische Funde im Plangebiet sind nicht bekannt. Für Funde besteht Melde- und Dokumentationspflicht gem. Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG).
- 4.4 **Artenschutz gem. § 44 BNatSchG**  
 Vor Umsetzung von Baumaßnahmen ist mit Bezug auf § 44 (5) BNatSchG das Gebiet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Bei Entnahme von vorhandenen Gehölzen in den Randstreifen entlang der Industrie- und Thielebachstraße sind die Brut- und Setzzeiten entsprechend den Artenschutzbestimmungen zu beachten. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen.

Stadt Hann. Münden  
 Landkreis Göttingen

## Vorentwurf 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 01 'Steinland' Gemarkung Volkmarshausen

Maßstab 1:1.000 Stand: Juli 2016

